

26 novembre 2024

Tribunal judiciaire de Marseille

RG n° 24/00165

Adjudications

Texte de la décision

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE MARSEILLE

JUGE DE L'EXECUTION

SAISIES IMMOBILIERES

JUGEMENT D'ORIENTATION

Enrôlement :

N° RG 24/00165

N° Portalis DBW3-W-B7I-5JQ4

AFFAIRE : CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE GUER

C/ M. [J] [I] [N] [T],

Mme [O] [K] épouse [T]

DÉBATS : A l'audience Publique du 29 Octobre 2024

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :

Président :UGOLINI Laëtitia, Vice-Président

Greffier lors des débats : GIL Fabiola, F/F greffier

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : 26 Novembre 2024

PRONONCE : par mise à disposition au Greffe le 26 Novembre 2024

Par Madame UGOLINI, Vice-Président

Assistée de Mme GIL, F/F greffier

Exposé du litige

NATURE DE LA DECISION

réputée contradictoire et en premier ressort

EN LA CAUSE DE

La Société CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE GUER, société coopérative de crédit à capital variable et responsabilité statutairement limitée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VANNES, sous le numéro 777 820 812, et dont le siège social est Place de l'Eglise à GUER (56380),

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant Me Mathieu JACQUIER pour avocat et ayant Me Stéphan SEGARULL pour avocat plaident, avocat au Barreau de LORIENT

CONTRE

Monsieur [J] [I] [N] [T] né le 1er mai 1983 à MAUBEUGE (59600), de nationalité française, militaire,

Madame [O] [K] épouse [T] née le 17 avril 1984 à LIBREVILLE (GABON), de nationalité française, commerciale,

tous deux mariés le 13 septembre 2008 à LIBREVILLE (GABON), sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant et domiciliés ensemble 32 rue des Ecoles à MONTFAUCON (30150),

tous deux non comparants et n'ayant pas constitué avocat

DEBITEURS SAISIS

La société CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE GUER poursuit à l'encontre de Monsieur [J] [T] et Madame [O] [K] épouse [T], suivant commandement de payer en date du 23 avril 2024 signifié par Me [W], Commissaire de Justice associé à Roquemaure, et publié le au Service de la Publicité Foncière de Marseille volume 2024 S n° 000, la vente des biens et droits immobiliers consistant en :

- un appartement au 1er étage avec balcon (lot n°2), dépendant d'un immeuble élevé sur trois étages à usage d'habitation

sur rez-de-chaussée et cave à usage commercial, situé 24 rue de la République à l'angle de la rue Peypagan à AUBAGNE (13400), cadastré section AE n°305,

plus amplement désignés dans le cahier des conditions de vente.

Par acte d'huissier du 1er août 2024 signifié en étude, le poursuivant a fait assigner Monsieur [J] [T] et Madame [O] [K] épouse [T] à comparaître devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille à l'audience d'orientation du mardi 29 octobre 2024.

Outre la vente du bien, le créancier poursuivant a demandé la condamnation de tout contestant à lui payer la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe le 6 août 2024.

Les parties ont été appelées à conclure sur la validité de la clause de déchéance du terme figurant au contrat de prêt, telle qu'applicable en cas d'échéances impayées.

Le créancier poursuivant a conclu que la résolution du contrat n'était pas fondée sur le jeu de la clause résolutoire prévue au 8ème alinéa de l'article VIII du contrat de prêt, mais sur les dispositions des articles 1224 et 1226 du code civil, ni les mises en demeure ni les courriers de notification de la déchéance du terme le 4 janvier 2024 ne faisant référence à ladite clause.

Subsidiairement, il rappelle que les créances échues restent exigibles et peuvent valablement fonder la saisie immobilière.

Les débiteurs n'ont pas comparu à l'audience et ne se sont pas fait représenter.

Le créancier poursuivant a sollicité la vente forcée du bien;

Motivation

SUR CE,

Sur le fondement de la déchéance du terme du 4 janvier 2024

L'article 1224 du code civil, applicable au contrat de prêt du 18 juin 2019, dispose : 3La résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice.

L'article 1226 précise : Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.

La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.

Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent.

Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de

l'inexécution."

Force est de constater que dans aucune des mises en demeure adressées au débiteur, la banque a mentionné son droit de résoudre le contrat, ni indiqué expressément les mentions des articles 1224 et 1226 du code civil.

De ce fait, il apparaît que c'est bien la clause résolutoire figurant au contrat de prêt qu'elle a entendu appliquer.

Sur la validité de la clause de déchéance du terme

La clause d'exigibilité figure à l'alinéa 8 de l'article VIII du contrat de prêt du 18 juin 2019 comme suit : "toutes les sommes prêtées deviendront immédiatement exigibles en capital, intérêts, frais et accessoires, par la survenance de l'un quelconque des événements ci-après :

- en cas de non paiement à son échéance de toute somme en capital, intérêts, frais et accessoires ;"

Le droit positif communautaire considère que le juge national est tenu d'examiner d'office la caractéristique abusive d'une clause contractuelle dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait qui lui permettent de le déterminer, et que lorsqu'il considère une telle clause comme étant abusive, le juge ne l'applique pas, sauf si le consommateur s'y oppose.

L'article L.212-1 du code de la consommation prévoit : "Dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Sans préjudice des règles d'interprétation prévues aux articles 1188, 1189, 1191 et 1192 du code civil, le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat. Il s'apprécie également au regard de celles contenues dans un autre contrat lorsque les deux contrats sont juridiquement liés dans leur conclusion ou leur exécution."

L'article R 212-2 du même code précise : "Dans les contrats conclus entre des professionnels et des consommateurs, sont présumées abusives au sens des dispositions des premier et cinquième alinéas de l'article L. 212-1, sauf au professionnel à rapporter la preuve contraire, les clauses ayant pour objet ou pour effet de : 4° Reconnaître au professionnel la faculté de résilier le contrat sans préavis d'une durée raisonnable ;"

De ce fait, la clause qui ne prévoit aucune mise en demeure ni sommation préalable ni préavis sans délai raisonnable doit donc être considérée comme abusive car elle a pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat,

Force est donc de constater que la clause d'exigibilité figurant au contrat de prêt, telle qu'elle est appliquée au cas d'échéances impayées, est abusive et ne peut trouver application.

Sur la créance

Si la déchéance du terme n'a pas été valablement prononcée, il n'en ressort pas moins que les échéances restées impayées sont exigibles, soit la somme de 3 780,36 euros pour le prêt DD13936788, et 10 400,60 euros pour le prêt DD13936790 telles que figurant au nouveau décompte du créancier poursuivant, sommes arrêtées au 9 octobre 2024.

Les conditions des articles L 311-2 et L311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies en l'espèce, le créancier justifiant d'un titre exécutoire, à savoir :

- un acte notarié passé le 18 juin 2019 devant Me [S], notaire associé à la Penne Sur Huveaune, et portant :
- prêt immobilier DD13936788 d'un montant de 88 963 euros au taux de 1,77 % l'an
- prêt immobilier DD13936790 d'un montant de 80 000 euros au taux de 1,35 % l'an.

Sur le fondement de ce titre exécutoire, le créancier poursuivant fait valoir, à la date du 9 octobre 2024 et selon décompte joint au commandement de payer :

- une créance d'un montant de 3 780,39 euros en principal, intérêts et accessoires, avec intérêts au taux de 1,77 l'an au

titre du prêt immobilier DD13936788,
- une créance d'un montant de 10 400,60 euros en principal, intérêts et accessoires, avec intérêts au taux de 1,35 % l'an au titre du prêt immobilier DD13936790.

Le tribunal n'a pas été saisi d'une demande tendant à la vente amiable du bien ;

Il convient dès lors d'ordonner la vente forcée et de fixer la date de l'adjudication ;

Sur les dépens

Les dépens seront frais privilégiés de vente.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il n'y pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE, Juge de l'Exécution, siégeant :

Laetitia UGOLINI, Vice-Présidente
Fabiola GIL, F/F Greffière

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DIT que la déchéance du terme est fondée sur la clause d'exigibilité figurant au contrat de prêt.

DÉCLARE NON ECRITES les dispositions, incluses dans la clause "exigibilité", alinéa 8, article VIII du contrat de prêt immobilier en date du 18 juin 2019 passé devant Me [S], notaire associé à La Penne Sur Huveaune, en qu'elles stipulent que "toutes les sommes prêtées deviendront immédiatement exigibles en capital, intérêts, frais et accessoires, par la survenance de l'un quelconque des événements ci-après :

- en cas de non paiement à son échéance de toute somme en capital, intérêts, frais et accessoires ;"

CIRCONSCRIT cette invalidation au cas "de non paiement à son échéance de toute somme en capital, intérêts, frais et accessoires ;"

INVALIDE la déchéance du terme en date du 4 janvier 2024 ;

CONSTATE que les conditions des articles L 311- 2 et L311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies ;

MENTIONNE la créance de la société CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE GUER pour :

- un montant de 3 780,39 euros en principal, intérêts et accessoires, avec intérêts au taux de 1,77 l'an au titre du prêt immobilier DD13936788 ,

- un montant de 10 400,60 euros en principal, intérêts et accessoires, avec intérêts au taux de 1,35 % l'an au titre du prêt immobilier DD13936790,

le tout jusqu'à parfait paiement,

- les frais de la présente procédure de saisie ;

ORDONNE LA VENTE FORCÉE des biens et droits immobiliers consistant en :

- un appartement au 1er étage avec balcon (lot n°2), dépendant d'un immeuble élevé sur trois étages à usage d'habitation sur rez-de-chaussée et cave à usage commercial, situé 24 rue de la République à l'angle de la rue Peypagan à AUBAGNE (13400), cadastré section AE n°305,

plus amplement désignés dans le cahier des conditions de vente.

FIXE la date de l'adjudication au Mercredi 19 mars 2025 à 9H30 au Tribunal Judiciaire de Marseille, 25 rue Edouard Delanglade, salle n°8, 13006 Marseille ;

DIT que la publicité de la vente sera faite à la diligence du poursuivant conformément aux dispositions des articles R322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

AUTORISE le poursuivant à faire pratiquer les diagnostics immobiliers par un expert consultant de son choix ;

DIT que la visite de l'immeuble pendant une durée de une heure aura lieu dans les quinze jours précédant la vente avec le concours d'un huissier de justice ;

DIT qu'à cet effet l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et le cas échéant faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles afin de décrire l'immeuble saisi, et qu'en cas d'absence de l'occupant du local, ou si ce dernier refuse l'accès, l'huissier de justice procédera comme il est dit aux articles L142-1 et L142-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

DIT que si les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, et à défaut d'accord de ce dernier, l'huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux avec le concours de la force publique et d'un serrurier, sans qu'il soit nécessaire de solliciter une autre autorisation du juge ;

DÉCLARE les dépens frais privilégiés de vente.

DIT n'y voir lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, AU PALAIS DE JUSTICE DE MARSEILLE, LE 26 NOVEMBRE 2024.

F/F LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXÉCUTION